

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์มีรายละเอียดดังนี้

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน	รายละเอียดผู้สอบบัญชี
2566	นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ	8050	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2565	นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ	8050	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2564	นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ	8050	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้าง พื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้าง พื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้าง พื้นฐาน

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรชีพออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2565	2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,103,412,764	9,261,167,001	9,389,644,975
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	520,059,731	695,196,275	598,242,020
สินทรัพย์อื่น	106,861,812	125,111,949	143,163,812
รวมสินทรัพย์	9,730,334,307	10,081,475,225	10,131,050,807
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,218,042,988	2,416,782,964	2,415,558,240
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	234,671,448	223,196,634	230,835,579
หนี้สินอื่น	94,640,080	120,585,185	86,034,023
รวมหนี้สิน	2,547,354,516	2,760,564,783	2,732,427,842
สินทรัพย์สุทธิ	7,182,979,791	7,320,910,442	7,398,622,965
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,473,794,428	6,610,743,485	6,610,743,485
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	574,180,632
กำไรสะสม	135,004,731	135,986,325	213,698,848
สินทรัพย์สุทธิ	7,182,979,791	7,320,910,442	7,398,622,965
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7347	9.9216	10.0269
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	737,872,074

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรขอพิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2565	2564
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	900,593,078	907,449,793	883,829,483
รายได้อื่น	824,507	354,627	291,480
รวมรายได้	901,417,585	907,804,420	884,120,963
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	178,495,270	161,358,192	119,336,375
ค่าธรรมเนียม	105,649,683	106,504,993	105,121,336
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	106,861,526	96,584,217	97,197,175
รวมค่าใช้จ่าย	391,006,479	364,447,402	321,654,886
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	510,411,106	543,357,018	562,466,077
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	8,963,457	2,954,255	1,569,630
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุดิธรรมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(158,282,330)	(131,494,187)	(458,365,344)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	361,092,233	414,817,086	105,670,363

งบกระแสเงินสด ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรขอพิศ

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2565	2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	785,482,687	551,459,653	579,218,882
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(802,773,194)	(555,484,965)	(547,799,796)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(17,290,507)	(4,025,312)	31,419,086
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	80,325,609	84,350,921	52,931,835
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	63,035,102	80,325,609	84,350,921

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีทออฟฟิศ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รีทออฟฟิศ มีดังต่อไปนี้

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		การ เปลี่ยนแปลง
		2566	2565	
อัตราการใช้พื้นที่อาคารพาณิชย์แอท เอ็มควอเทียร์	ร้อยละ	93.40	93.39	0.01
อัตราการใช้พื้นที่อาคารพาณิชย์แอท ไบเทค	ร้อยละ	80.64	91.86	(11.22)
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	ตร.ม.	81,182	81,526	(344)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	บาท	900,593,078	907,449,793	(6,856,715)
รายได้รวม	บาท	901,417,585	907,804,420	(6,386,835)
ค่าใช้จ่ายรวม	บาท	391,006,479	364,447,402	26,559,077
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	บาท	361,092,233	414,817,086	(53,724,853)
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	80.18	82.22	(2.04)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	40.06	45.69	(5.63)
อัตราส่วนสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน	เท่า	6.62	6.80	(0.18)

โดยภาพรวมอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2566 ลดลงจากสิ้นปีที่ผ่านมาทั้ง 2 อาคาร ถึงแม้ว่าในระหว่างปี 2565 มีผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญาหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดเนื่องจากด้วยเหตุหลักจากการได้รับผลกระทบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) แต่ทางกองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาภายในอาคาร รวมทั้งผู้เช่าบางรายซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่ที่อยู่ภายในอาคารทั้ง 2 อาคารมีการขยายพื้นที่เช่า

1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมลดลงจำนวน 6.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.70 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2565 ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เนื่องจากในระหว่างปี 2566 มีผู้เช่าที่ไม่ต่อสัญญาและยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดบางส่วน

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	900,593,078	907,449,793	(0.76)
รายได้ดอกเบี้ย	824,507	354,627	132.50
รวมรายได้	901,417,585	907,804,420	(0.70)
กำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	8,963,457	2,954,255	203.41
รวมรายได้หลังกำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	910,381,042	910,758,675	(0.04)

2) ค่าใช้จ่าย

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 26.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.29 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2565 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนการให้เช่าและบริการ และจากค่าไฟฟ้า เนื่องจากในระหว่างปี 2566 มีค่าไฟฟ้าผันแปร (Ft) สูงกว่างวดเดียวกันปี 2565 ประกอบกับผู้เช่าลดนโยบายการ Work From Home จึงทำให้มีค่าไฟฟ้าเพิ่มขึ้นซึ่งสัมพันธ์ไปกับรายได้ค่าบริการ สาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน และเพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงินจำนวน 27.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.37 เนื่องจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ในขณะเดียวกันกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่ลดลง เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลง 5.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.93 เนื่องจากได้รับส่วนลดจากรัฐบาลร้อยละ 15 ของภาษีที่ต้องเสีย และลดลงจากค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จายรอตตบัญญัติจำนวน 16.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.89 เนื่องจากตัดจำหน่ายครุระยะเวลา 5 ปีนับจากวันจัดตั้งกองทรัสต์ เป็นต้น

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	178,495,270	161,358,192	10.62
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,254,136	27,423,989	(0.62)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11,195,163	11,450,063	(2.23)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	4,263,910	3,899,342	9.35
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	62,936,474	63,731,599	(1.25)
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จายรอตตบัญญัติ	707,597	17,217,767	(95.89)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	6,354,667	6,714,440	(5.36)
ต้นทุนทางการเงิน	99,799,262	72,652,010	37.37
รวมค่าใช้จ่าย	391,006,479	364,447,402	7.29

3) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิลดลง 32.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.06 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2565 เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้รวมลดลงจำนวน 6.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.70 และมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจำนวน 26.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.29 จึงส่งผลทำให้กำไรจากการลงทุนสุทธิลดลง

ในปี 2566 กองทรัสต์มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 26.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.37 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งผลขาดทุนดังกล่าวเกิดจากผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงจำนวน 53.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.95 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อน

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
รายได้จากการลงทุน ค่าใช้จ่าย	901,417,585 (391,006,479)	907,804,420 (364,447,402)	(0.70) 7.29
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	510,411,106	543,357,018	(6.06)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	8,963,457	2,954,255	203.41
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(158,282,330)	(131,494,187)	20.37
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	361,092,233	414,817,086	(12.95)

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 351.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.48 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 1.1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ ลดลงจำนวน 157.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.70 เนื่องจากในระหว่างปี 2566 มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- 1.2) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมฯ และเงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงจำนวน 175.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.19 และจำนวน 17.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.53 ตามลำดับ เนื่องจากในระหว่างปีได้ทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้จำนวน 200 ล้านบาท

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	9,103,412,764	9,261,167,001	(1.70)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมฯ	520,059,731	695,196,275	(25.19)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	63,035,102	80,325,609	(21.53)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	20,065,109	20,316,998	(1.24)
สินทรัพย์อื่น	23,761,601	24,469,342	(2.89)
รวมสินทรัพย์	9,730,334,307	10,081,475,225	(3.48)

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมลดลงจำนวน 213.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.72 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 2.1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 13.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.95 เนื่องจากเจ้าหนี้การค้าลดลงจำนวน 7.10 ล้านบาท คิดเป็น 25.53 และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินค้างจ่ายลดลงจำนวน 5.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.29 เนื่องจากการรับรู้รายการทางบัญชีด้วยวิธีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate)
- 2.2) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าลดลงจำนวน 12.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.41 เนื่องจากผู้เช่าจ่ายชำระตามรอบการชำระค่าเช่าและค่าบริการตรงตามรอบจึงทำให้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าลดลง

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	81,630,072	94,868,787	(13.95)
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	13,010,008	25,716,398	(49.41)
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	234,671,448	223,196,634	5.14
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,218,042,988	2,416,782,964	(8.22)
รวมหนี้สิน	2,547,354,516	2,760,564,783	(7.72)

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิลดลงจำนวน 137.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.88 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากในระหว่างปี 2566 มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และในระหว่างปีได้ทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้จำนวน 200 ล้านบาท

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,473,794,428	6,610,743,485	(2.07)
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	-
กำไรสะสม	135,004,731	135,986,325	(0.72)
สินทรัพย์สุทธิ	7,182,979,791	7,320,910,442	(1.88)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7347	9.9216	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	

4) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 17.29 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสดมีดังนี้

4.1) ปี 2566 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 785.48 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 158.28 ล้านบาท และการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 184.10 ล้านบาท

ปี 2566 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 802.77 ล้านบาท ซึ่งใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 362.07 ล้านบาท และ 136.95 ล้านบาทตามลำดับ อีกทั้งยังใช้ไปในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 200 ล้านบาท

4.2) ปี 2565 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 551.46 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 131.49 ล้านบาท

ปี 2565 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 555.48 ล้านบาท ซึ่งใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 492.53 ล้านบาท

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	785,482,687	551,459,653	42.44
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(802,773,194)	(555,484,965)	44.52
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(17,290,507)	(4,025,312)	329.54
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	80,325,609	84,350,921	(4.77)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	63,035,102	80,325,609	(21.53)

14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) สภาวะเศรษฐกิจ จากรายงานของ Economic Intelligence Center (EIC) ธนาคารไทยพาณิชย์ ให้มุมมองทั้งในระดับเศรษฐกิจโลกที่แนวโน้มขยายตัวชะลอลง โดยแรงกดดันสำคัญจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ และมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อทั่วโลกยังมีแนวโน้มเข้มงวดต่อเนื่อง ในส่วนของเศรษฐกิจไทย ทาง EIC ประเมินการว่าในปี 2567 จะขยายตัวต่อเนื่องจากการส่งออกและการลงทุนภาคเอกชน แต่ภาพรวมในระยะยาวมีโอกาสที่จะฟื้นตัวช้า เนื่องจากปัญหาด้านโครงสร้าง เช่น การลงทุนและความสามารถในการผลิตที่ต่ำลง ปัญหานี้คร่าเรือนและหนี้ภาคธุรกิจสูง รวมถึงปัญหาจากภายนอกประเทศที่เข้ามกระทบ
- 2) การเปลี่ยนแปลงด้านอุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงาน ตามรายงานภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 ของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด พบว่าองค์กรมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงกลยุทธ์การทำงานไปสู่การทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) และการทำงานจากระยะไกล (Remote Working) มากขึ้น โดยสังเกตจากรูกรมการให้เช่าที่มีการย้ายเข้าพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีความยืดหยุ่น (Flexible Workspace) เพิ่มขึ้น จากแนวโน้มดังกล่าวส่งผลให้ผู้ให้บริการอาคารสำนักงานต้องปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าเช่นเดียวกัน
- 3) การแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้น เนื่องด้วยอาคารสำนักงานหลายโครงการทั้งที่เปิดให้บริการใหม่ในปีที่ผ่านมาและที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ส่งผลให้ภาพรวมในอนาคตมีอุปทานอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นเป็นตัวเลือกให้กับผู้ที่ต้องการเช่า ทำให้ผู้เช่าอาคารสำนักงานมีอำนาจต่อรองอัตราค่าเช่าสูงขึ้น และในส่วนของอัตราค่าเช่าพื้นที่อาจได้รับผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของอุปทาน
- 4) การเปลี่ยนแปลงขึ้น - ลงของอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งของกองทรัสต์มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
资产管理 KASI KORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์รีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท กสิกร ทรัสต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าการบริหาร กสิกร ทรัสต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควร แห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิฑูรย์ ชัยเจริญวิทย์) (นางสาวศศนันท์ สิริวิญญู)

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
29 กุมภาพันธ์ 2567